

**ДУМА**

**ОКТЯБРЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

**Об утверждении порядка согласования ремонтных**

**работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого**

**муниципального имущества Октябрьского округа стоимости капитальных**

**затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду имущества**

**в неудовлетворительном состоянии, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства**

**и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями**

**и применяющим специальный налоговый режим**

Принято Думой Октябрьского муниципального округа 16 декабря 2021 года

1. Утвердить порядок согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества Октябрьского округа стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду имущества в неудовлетворительном состоянии, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим (прилагается).
2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава округа А. В. Камлёнок

с. Покровка

16 декабря 2021 года

№ 134-НПА

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение к Решению Думы Октябрьского муниципального округа от 16.12.2021 № 134-НПА |

**Порядок**

**согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества Октябрьского муниципального округа стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду имущества в неудовлетворительном состоянии, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим**

1. **Общие положения.**
	1. Порядок согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества Октябрьского округа стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду имущества в неудовлетворительном состоянии, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим(далее – Порядок,) определяет процедуру и условия получения арендатором (покупателем) согласия на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого)недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности Октябрьского муниципального округа (далее – имущество), арендодателем (продавцом) по которому выступает администрация Октябрьского муниципального округа, а также порядок принятия решения о возмещении в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости затрат арендатора (покупателя), как в период проведения работ по капитальному ремонту, так и после завершения данных работ в течение срока действия договора аренды или договора купли-продажи.
	2. Возмещение затрат арендатора (покупателя) производится в течение срока действия договора аренды или договора купли-продажи в счет подлежащей уплате арендной платы или стоимости выкупного имущества.
	3. Возмещение затрат арендатора (покупателя) в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества осуществляется после получения согласия на проведение работ по капитальному ремонту в соответствии с настоящим Порядком и в отношении видов ремонтных работ, предусмотренных настоящим Порядком.
	4. Администрация Октябрьского муниципального округа (далее – администрация) на основании поступившего соответствующего заявления арендатора (покупателя) и документов, предусмотренных настоящим Порядком, дает согласие на проведение работ по капитальному ремонту и принимает решение о возмещении в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества, по которому администрация выступает арендодателем (продавцом).
	5. Заявление арендатора (покупателя) с приложенным пакетом документов в случае необходимости производства работ по капитальному ремонту имущества подается до их начала в письменном виде на имя главы администрации Октябрьского муниципального округа Приморского края.
	6. Фактическая стоимость затрат арендатора (покупателя) на проведение работ по капитальному ремонту имущества, принимаемая к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, которая не может превышать расчетную стоимость затрат, предусмотренных проектно-сметной документацией, и сроки осуществления этого возмещения утверждаются распоряжением администрации Октябрьского муниципального округа (далее - распоряжение администрации).
	7. Проведение арендатором (покупателем) работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества и применение возмещения стоимости затрат арендатора (покупателя) в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества осуществляются в соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды или договором купли-продажи, заключенными между арендатором (покупателем) и арендодателем (продавцом), на основании распоряжения администрации.
	8. При возмещении затрат арендатора (покупателя) на капитальный ремонт недвижимого имущества принимается стоимость затрат в размере, не превышающем 70 процентов от двухгодичной (24 месяца) арендной платы, рассчитанной на день поступления заявления о необходимости производства работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества.
	9. Стоимость затрат на капитальный ремонт арендуемого (выкупаемого) имущества подлежит возмещению в счет оплаты выкупного имущества, в соответствии с договором купли-продажи, но не превышающем процентного отношения, указанного в пункте 1.8 настоящего Порядка.
2. **Порядок получения арендатором (покупателем) согласия на проведение капитального ремонта, арендуемого (выкупаемого)им имущества.**
	1. Для получения арендатором (покупателем) согласия на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) им имущества арендатор (покупатель) направляет заявление в администрацию.
	2. Администрация готовит проект распоряжения администрации о согласии арендатору (покупателю) на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) им имущества при соблюдении следующих условий:

а) арендатор добросовестно выполняет условия договора аренды;

б) предлагаемые арендатором (покупателем) к производству работы относятся к одному из вида работ, указанным в пункте 3.1 настоящего Порядка.

2.3. Для получения согласия на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества арендатор (покупатель) представляет в администрацию следующие документы:

заявление в произвольной форме о разрешении ему производства работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества (далее - заявление);

акт технического обследования объекта, отражающий его фактическое состояние и обосновывающий необходимость проведения работ. Акт технического обследования должен содержать предполагаемый перечень и объем необходимых работ с приложением фотографий. Акт технического обследования составляется специализированной организацией. К обследованию в обязательном порядке привлекается представитель администрации. При ремонте инженерно-технических коммуникаций (канализация, водопровод, отопление, энергоснабжение и т.д.) акт технического обследования согласовывается также с соответствующими эксплуатационными организациями;

письменное согласие балансодержателя имущества (при его наличии) в произвольной форме на проведение работ по капитальному ремонту имущества;

письменное разрешение на проведение ремонтно-реставрационных работ уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия в случае проведения ремонтных работ в здании, являющемся объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия).

2.4. Администрация подготавливает и направляет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка, распоряжение администрации арендатору (покупателю) о согласии на проведение капитального ремонта и предоставлении ему права разработки проектно-сметной документации на производство работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества.

В случае представления неполного пакета документов или несоответствия представленных документов требованиям, предусмотренным в пункте 2.3 настоящего Порядка, а также несоблюдения условий, указанных в пункте 2.2 настоящего Порядка, администрация подготавливает в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения пакета документов арендатору (покупателю) письмо с мотивированным отказом по существу его заявления.

1. **Условия и порядок принятия решения о возмещении стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.**
	1. К возмещению в виде арендной платы или стоимости выкупного имущества принимается стоимость следующих видов работ:

техническая экспертиза и разработка проектно-сметной документации работы по капитальному ремонту;

устранение неисправностей всех изношенных элементов объекта, восстановление или замена их (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов;

восстановление (ремонт) и экономически целесообразная модернизация фасадов и внутренних помещений здания;

замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов;

переоборудование печей для сжигания в них газа или угля;

оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, телефонизации, электроснабжения, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м;

устройство газоходов, водоподкачек, бойлерных;

перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;

устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления;

капитальный ремонт крыш;

оборудование чердачных помещений зданий под эксплуатируемые;

утепление и шумозащита зданий;

замена изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей;

проведение ремонтно-реставрационных работ объектов, являющихся объектами культурного наследия.

Стоимость отделочных, а также иных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора (покупателя) (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, замена столярных изделий, покрытия пола и т.п.), не подлежит возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.2. В случае возмещения в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости затрат арендатора (покупателя) на капитальный ремонт в период его проведения арендатор (покупатель) разрабатывает и представляет в администрацию следующие документы:

проектно-сметную документацию на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества с приложением заключения о результатах ее экспертизы, в том числе государственной экспертизы, в случае если ее проведение является в соответствии с законодательством обязательным. К проектно-сметной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта, должна быть приложена копия свидетельства о допуске к выполнению работ по составлению такой документации. В случае проведения капитального ремонта с изменением внешнего архитектурного облика объекта - с соответствующим уполномоченным органом в сфере архитектуры и градостроительства;

разрешение на строительство, выданное уполномоченными органами в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919338) при капитальном ремонте муниципального имущества, находящегося в аренде (или на стадии выкупа), при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого муниципального имущества.

В случае капитального ремонта инженерно-технических коммуникаций проектно-сметная документация дополнительно согласовывается с соответствующей эксплуатационной организацией.

3.3. В случае, если арендуемое (выкупаемое) имущество состоит на государственном учете как объект культурного наследия (выявленным объектом историко-культурного наследия), арендатор (покупатель) разрабатывает проектно-сметную документацию на основании архитектурно-планировочного задания уполномоченного органа охраны культурного наследия и согласовывает с ним проектно-сметную документацию и план-график производства работ.

План-график проведения работ должен отвечать следующим условиям:

длительность проведения работ устанавливается без указания календарных дат. Календарные даты начала и окончания работ устанавливаются в соответствии с планом-графиком в дополнительном соглашении в день его подписания;

длительность проведения работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества должна соответствовать нормативным срокам, установленным для проведения таких работ законодательством.

3.4. Администрация в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов от арендатора (покупателя) выполняет следующие действия:

3.4.1. Проводит проверку представленных документов и при их соответствии подготавливает:

распоряжение о возмещении стоимости затрат арендатора (покупателя), принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, и об утверждении расчетной стоимости затрат арендатора (покупателя), принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества;

дополнительное соглашение к договору аренды (договор купли-продажи), предусматривающее возмещение стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого)имущества в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.4.2. При несоответствии представленных арендатором (покупателем) документов требованиям настоящего Порядка администрация направляет в его адрес письмо с требованиями по их доработке.

В случае, если в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения письма арендатор (покупатель) не выполнит требования администрации по доработке документов и не представит полный пакет документов, администрация в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня со дня получения письма направляет арендатору (покупателю) мотивированный отказ в возмещении стоимости затрат на капитальный ремонт арендуемого или выкупаемого им муниципального имущества.

3.5. Администрация в течение срока действия договора осуществляет контроль за исполнением арендатором (покупателем) принятых им на себя обязательств по дополнительному соглашению или договору купли-продажи в порядке, установленном действующим законодательством.

3.6. Арендатор (покупатель) обязан в течение 45 календарных дней после даты окончания работ, установленной дополнительным соглашением или договором купли-продажи, представить в администрацию следующие документы:

отчет рыночной стоимости выполненных ремонтных работ в отношении арендуемого (выкупаемого) имущества, подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

письмо уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия с подтверждением работ в объеме, предусмотренном согласованной научно-проектной документацией, в случае проведения ремонтных работ в здании, являющемся объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия);

акт выполненных работ, подписанный подрядчиком и заказчиком;

платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы как наличными деньгами (кассовые чеки, товарные чеки, квитанции или другие документы, подтверждающие прием денежных средств за соответствующий товар (работу, услугу), так и в безналичном порядке (платежный документ с отметкой банка);

договор подряда на выполнение ремонтных работ или трудовой договор;

разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919338)(при его необходимости).

3.7. В случае, если план-графиком проведения работ выполнение капитального ремонта предусмотрено в течение всего срока действия долгосрочного договора аренды или договора купли-продажи, то документы, предусмотренные в пункте 3.6 настоящего Порядка, представляются арендатором (покупателем) в администрацию поэтапно по мере выполнения работ по капитальному ремонту имущества.

3.8. Администрация обязана в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения документов от арендатора (покупателя):

проверить представленные документы на их соответствие условиям дополнительного соглашения или договора купли-продажи;

в случае, если стоимость фактических затрат арендатора (покупателя), подтвержденная документами, указанными в пункте 3.6 Порядка, меньше утвержденной расчетной стоимости затрат, подготовить распоряжение администрации об утверждении фактической стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение работ по возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, и дополнительное соглашение к договору аренды или договор купли-продажи, предусматривающие фактическую стоимость затрат арендатора (покупателя) на капитальный ремонт арендуемого (выкупаемого) им имущества, принимаемых к возмещениюв счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.9. Компенсации не подлежат затраты арендатора (покупателя) за ремонтно-строительные работы, выполненные с нарушением строительных норм и правил (СНиП).

3.10. При непредставлении или представлении арендатором (покупателем) в администрацию, документов, предусмотренных в пункте 3.6 настоящего Порядка, позднее 45 дней с установленной даты окончания работ возмещение затрат прекращается, а арендатор (покупатель) теряет право на возмещение стоимости понесенных затрат в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.11. В случае, указанном в пункте 3.10 настоящего Порядка, администрация возобновляет начисление арендной платы в полном размере (или выставляет полный расчет стоимости выкупного имущества) со дня заключения дополнительного соглашения к договору аренды или договора купли-продажи, указанного в подпункте 3.4.1 пункта 3.4 настоящего Порядка, с начислением пени в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате или полной стоимости выкупного имущества.

Возобновление начисления арендной платы в полном размере (или с выставлением полного расчета стоимости выкупного имущества) в связи с отменой возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества не является изменением размера арендной платы или стоимости выкупного имущества, осуществляется без заключения дополнительного соглашения и является обязательным для арендатора (покупателя).

3.12. В случае возмещения в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости фактически выполненных арендатором (покупателем) работ арендатор (покупатель) представляет в администрацию документы, предусмотренные пунктами 3.2, 3.3 (при необходимости) и 3.6 настоящего Порядка.

3.13. Администрация при поступлении документов от арендатора (покупателя) в случае, предусмотренном в пункте 3.12 настоящего Порядка, в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения документов:

3.13.1. Проводит проверку представленных документов и при их соответствии требованиям настоящего Порядка подготавливает:

распоряжение о возмещении стоимости затрат арендатора (покупателя), в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, и об утверждении расчетной стоимости затрат арендатора (покупателя), принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества;

дополнительное соглашение к договору аренды или договор купли-продажи, предусматривающие применение возмещения стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.13.2. При несоответствии представленных документов требованиям настоящего Порядка направляет арендатору (покупателю) письмо с рекомендациями по их доработке либо письмо с мотивированным отказом по существу его заявления при несоблюдении требований, установленных настоящим Порядком.